Mal Ciputra Seraya Pekanbaru

Tampil dengan Paduan Arsitektur Modern dan Tradisional

Pekanbaru yang boleh dibilang Pendapatan Asli Daerah (PAD)nya cukup tinggi, sudah saatnya memiliki fasilitas pusat perbelanjaan yang representatif, seperti di kota-kota besar lainnya. Hal tersebut, mendorong PT Pancaseraya Permai, sebuah perusahaan hasil kerjasama antara Ciputra Grup dan Uniseraya Grup untuk mengembangkan *shopping center* di kota ini.

'Mal Ciputra Seraya Pekanbaru' (MCSP), demikian nama properti dari perusahaan patungan itu. Dengan konsep yang dihadirkan berupa *lifestyle mall* berkelas, modern dan nyaman. Diharapkan, dapat memenuhi kebutuhan warga kota Pekanbaru dan sekitarnya.

Adapun acuan desain yang disampaikan ke konsultan perencana, menurut Ir. Didik Swasyanto, MBA-*Senior Project Manager* PT Pancaseraya Permai, antara lain bangunan gedung mempunyai sentuhan modern, namun tetap tidak meninggalkan unsur kedaerahan-kesan tradisional. Sebagai pengejawantahan, sentuhan modern diterapkan pada desain bangunan gedung secara keseluruhan/seutuhnya. Sedangkan kesan tradisional diwujudkan pada atap kanopi (*drop off mobil*), yaitu terdapat 'selembayung' berbentuk silang yang di dalamnya ada ornamen Melayu.



Ir. Didik Swasyanto, MBA.

MCSP yang berlokasi di Jalan Riau No. 58 Pekanbaru ini, berdiri di atas lahan seluas kurang lebih 1,6 ha dengan luas total lantai bangunan sekitar 42.000 m^2. Terdiri dari 5 lantai dan 1 lapis semibesmen.

Dipasarkan dengan sistem sewa. Dengan harga sewa rata-rata Rp 150 ribu/-m^2/bulan. Dan, pada *ground floor* kurang lebih Rp 200 ribu/m^2/bulan. Adapun nilai *service charge*, saat *konstruksi* wawancara beberapa waktu lalu belum ditentukan. Di sini terdapat kurang lebih 250 ruang usaha dengan luas masing-masing berva-

riasi, antara lain sekitar 17 m^2, 36 m^2, 45 m^2, 60 m2 dan pada *anchor tenant* 4 lantai seluas 8.000 m^2. Pada Oktober 2004 lalu, ungkap Didik, sudah tersewa sekitar 78 persen (lokal dan nasional).

Fasilitas yang tersedia, diantaranya adalah 4 *cineplex*, bank, ATM, parkir (termasuk di halaman) dapat menampung sekitar 500 mobil, *food court*, bilyard, café, restoran dan sebagainya.

Pelaksanaan pembangunan, dimulai November 2003 dan *topping off* sudah dilakukan pada September 2004 lalu. Menurut rencana, *grand opening* akan dilangsungkan pertengahan Juni 2005.

Kompetitif

Perencanaan MCS diserahkan kepada Jonas Design (Arsitektur), PT Baganusa Dayaprima (Struktur), PT Skemanusa Consultama Teknik (ME), PT Reynolds Partnership (*Quantity Surveyor*). Tim *in-house* PT Pancaseraya Permai (Manajemen Konstruksi), PT Litac (*Lighting*). Sedangkan pelaksanaan konstruksi dikerjakan oleh PT Nindya Karya (Persero) Wilayah - I, dalam hal ini sebagai kontraktor utama. Di samping itu, terdapat beberapa paket pekerjaan yang ditender sendiri oleh *owner*. Namun, koordinasi lapangan dibawah PT Nindya Karya (NK).

Dengan diberlakukannya sistem manajemen proyek demikian, Didik beralasan, di antaranya pihak *owner* ingin mendapatkan harga yang kompetitif. Sementara itu, koordinasi lapangan diberikan kepada kontraktor utama dengan tujuan agar pertanggungjawaban sepenuhnya dalam proyek, di bawah satu komando.

Keterlibatan konsultan perencana secara penunjukkan, sedangkan kontraktor dan seluruh paket pekerjaan M&E melalui proses tender.

Biaya pembangunan, di luar harga tanah dan *marketing* kurang lebih sebesar Rp 125 milyar. Dari nilai tersebut, prosentase pengalokasian biaya pada pekerjaan struktur dan *finishing*/arsitektur sekitar 60 persen, serta M&E 40 persen.

Pada kulit luar bangunan (*fasade*) di bagian depan diselesaikan dengan panel aluminium komposit dan kaca. Sedangkan ketiga sisi lainnya di *finish* dengan pasangan bata, plester aci dan cat. Sementara itu, pada kanopi dengan konstruksi rangka baja dan penutup *skylight* dari bahan *polycarbonate*, serta sebagai aksen (selembayung) berbentuk silang dari bahan metal. Dan, kolom pada *main entrance* berupa beton yang dibungkus panel aluminium komposit.

Memasuki ruang dalam, lantai pada area publik diselesaikan dengan marmer. Kecuali, pada *food court* dengan keramik. Dan, untuk plafon dipilih bahan gipsum.



Ir. Erijanto, MT.

Sebagai pembatas antar unit ritel dengan pasangan bata, plester aci dan untuk penyelesaiannya diserahkan kepada *tenant*, termasuk lantai, *ceiling* dan *shopfront*. Konstruksi pada atap bangunan dengan dak beton dan di bagian ujung-ujungnya sebagai aksen menggunakan bahan metal.

Kendala yang dijumpai, antara lain pihak pengembang sejak 2 tahun yang lalu telah mengajukan permintaan *supply* daya listrik ke PLN sebesar 4 megawatt, namun sampai saat wawancara ini belum mendapatkan jawaban. Sehingga, untuk sementara waktu menggunakan *full* genset sebagai sumber utama. Tetapi, apabila sudah tersambung dengan PLN, daya listrik tersebut dijadikan sumber utamanya dan genset sebagai *back up* 100 persen.

Selanjutnya, pada MCS digunakan pondasi *bored pile*, diameter 80 cm dan 100 cm dengan jumlah seluruhnya 360 titik tiang *bored*. Diteruskan dengan pekerjaan penggalian yang dilaksanakan secara terbuka (*open cut*). Secara kebetulan kedalaman penggalian masih berada pada posisi di atas permukaan air tanah (PAT), sehingga tidak ada pekerjaan *dewatering*. Berikut, untuk sistem struktur atas dengan konstruksi beton bertulang.

Sementara itu, untuk sistem pembuangan air kotor, sebelum dialirkan ke riol kota, diolah terlebih dahulu ke dalam STP dengan kapasitas 150 m^3/hari. Dan, air buangan dari dapur/restoran, sebelum masuk ke dalam STP diproses lebih dulu melalui *grease trap*.

Sebagai kebutuhan air bersih utama gedung, dipasok dari PDAM dan di *back-up* oleh *deep well*. Dari kedua sumber tersebut, dialirkan ke *ground water tank* (GWT) dengan kapasitas 200 m^3. Dengan bantuan pompa, air ditransfer menuju ke *roof tank* yang memiliki daya tampung 50 m^3. Selanjutnya, didistribusikan ke lantai-lantai bawah secara gravitasi.

Sarana transportasi vertikal di dalam bangunan akan dilayani dengan 3 unit lift, yang terbagi : 2 unit sebagai lift servis dengan kapasitas 2 ton/unit dan 1 unit lift penumpang kapasitas 1.350 kg/90 mpm. Di samping itu, juga disediakan 18 unit eskalator, lebar 1 m (termasuk berada di *anchor tenant*).

Untuk pengkondisian udara (AC) di dalam bangunan digunakan *central water*



Saat pelaksanaan konstruksi.


Pelaksanaan kolom.

cooled chiller system dengan kapasitas 1.800 TR. Adapun *chiller* yang terpasang sebesar 60 persennya (sekitar 1.200 TR). Karena di proyek ini disiasati dengan menerapkan sistem *ice storage*. Bila pada malam hari, gedung tidak beroperasi membuat es (*ice storage*). Dan pada siang hari, es dicairkan untuk mendinginkan ruangan, serta ditambah dengan *chiller* yang telah terpasang.

Sistem telekomunikasi disediakan 600 satuan sambungan telepon (sst) yang terbagi dalam 2 sistem. Yaitu, 300 sst dengan kabel (*wire*) dan 300 sst sistem fleksi. Dilengkapi pula dengan sistem tata suara, seperti *car call & background music*.

Juga, dipersiapkan sistem pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran yang mengacu pada standar bangunan tinggi. Antara lain, tersedia *sprinkler, smoke/heat detector, fire hydrant, fire extinguisher* dan sebagainya.

Di samping itu, untuk sistem keamanan dilengkapi dengan CCTV dan di gedung ini, terdapat 16 titik kamera yang tersebar di seluruh lantai. Serta, untuk melindungi bangunan dipasang penangkal petir sistem konvensional pada 2 titik dengan jangkauan radius hingga 300 m.

10-12 hari

Pelaksanaan konstruksi di proyek Mal Ciputra Seraya Pekanbaru, dikerjakan oleh PT Nindya Karya/NK (Persero) Wilayah - I. Dijelaskan Ir. Erijanto, MT. - Kepala Wilayah - I PT Nindya Karya (Persero), skup pekerjaan yang ditangani pihaknya, meliputi seluruh pekerjaan struktur, *finishing* eksterior dan seluruh *finishing* interior area publik. Di samping itu, sebagai koordinator pekerjaan M&E.

NK terlibat sejak November 2003 dan *topping off* telah dilakukan pada 23 September 2004 lalu, serta pada akhir Oktober 2004 progres pekerjaan di lapangan mencapai sekitar 65 persen. Dan, menurut rencana, ditargetkan selesai akhir April 2005.

Saat pelaksanaan lapangan dimulai, lanjut Erijanto, pekerjaan pondasi sudah selesai (dikerjakan oleh kontraktor spesialis-ditender oleh *owner*). Mengingat pada desain proyek ini, memiliki 1 lapis semi-besmen, maka pekerjaan dimulai dari penggalian (kedalaman 1,5 m dan 3 m) dan dilanjutkan dengan *pile cap*, struktur besmen, struktur atas dan seterusnya.

Ketika pelaksanaan struktur besmen dan atas pada setiap lantai (meliputi luas per lantai kurang lebih 8.000 m^2) dibagi menjadi 4 *zone*. Dengan menggunakan alat bantu 2 unit *tower crane*. Dalam tiap *zone* dikoordinasikan oleh seorang *site operation manager* (SOM). Dan SOM tersebut, bertanggung jawab membuat laporan pekerjaan ke *site manager*.

Pelaksanaan pekerjaan struktur dilakukan secara *overlapped* dengan finishing. Yakni, pada Agustus 2003 ketika struktur mencapai lantai 4, dimulai pekerjaan *finishing*. Siklus pekerjaan struktur, rata-rata dicapai selama 10-12 hari/lantai/*zone*.

Pada pelat lantai 1, 2, 3 dan 4 digunakan *metal deck* dan di atasnya diberi tulangan *wire mesh* M-6 satu lapis, lalu dilakukan pengecoran beton hingga ketebalan 10 cm. Sementara itu, pada semi-besmen dan lantai dasar karena didesain tanpa balok, maka tebal *slab* lantai dirancang 25 cm (pembesian dan pengecoran secara konvensional). Mutu beton yang digunakan, adalah K-275 dan K-350.

Dalam pembangunan gedung ini, menyerap beton kurang lebih 15.000 m^3, besi beton 3.000 ton, *wire mesh* 33.000 m^2 dan *metal deck* sekitar 32.000 m^2.

Pada kondisi puncak melibatkan sekitar 300 tenaga kerja. Di samping itu, NK juga mengikutsertakan sekitar 15 subkontraktor dan *supplier*. Cara mengkoordinasi (termasuk *nominated sub-contractor*/-NSC), ungkap Erijanto, diadakan rapat mingguan (*weekly meeting*), rapat bulanan (*monthly meeting*) dan setiap pagi hari sebelum pelaksanaan kerja di lapangan (rapat intern NK) - yang membahas program kerja pada hari yang bersangkutan dan mengevaluasi pekerjaan kemarin. Pada rapat mingguan dan bulanan tersebut, melibatkan seluruh subkontraktor. Selain itu, ada pertemuan mingguan yang dihadiri oleh *owner* dan konsultan.

Selama pelaksanaan berlangsung modifikasi desain, yang terjadi antara lain : perletakkan eskalator, perubahan letak *void* dan motif plafon. Namun demikian, tidak mengganggu skejul yang telah ditentukan. Karena re-desain dilakukan sebelum dilaksanakan di lapangan.

Kendala yang dijumpai selama pelaksanaan berlangsung, tutur Erijanto, hanyalah bersifat non-teknis. Antara lain, masalah tenaga kerja. Sebenarnya dari awal ingin melibatkan tenaga kerja lokal sebanyak-banyaknya, namun ternyata kualitas yang ada tidak seperti yang diharapkan. Sehingga, setelah beberapa saat berjalan, tenaga kerja banyak didatangkan dari Jawa (tertutama tenaga ahli/*skill labour*).

Sistem kontrak yang diberlakukan terhadap NK, adalah *lump sum fixed price* dengan nilai *original contract* sebesar Rp 94,4 milyar, termasuk PPN dan *coordination fee*. Masa pemeliharaan selama 6 bulan.● **Saptiwi Sbj.**